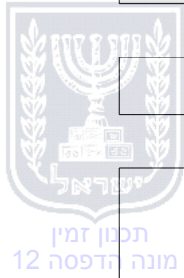


הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0499145

תא/מק/4664 העברת זכויות משד' רוטשילד 29 לשד' רוטשילד 1



מחוז תל-אביב
מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור באמצעות העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות עפ"י תכנית השימור, במגרש בשד' רוטשילד 29 חלקה 117 בגוש 6921 שומא, למגרש המקבל בשד' רוטשילד 1 חלקה 116 בגוש 7422.

במגרש המקבל יתווספו 177 מ"ר בשימוש מגורים. השטחים ישמשו לצורך המרת שטח משטח שירות לשטח עיקרי בקומה מס' 3.

כל זאת במסגרת מעטפת המבנה הקיים.

בנוסף מבוקש סך 42 מ"ר עבור מרפסות פתוחות מקורות, שתי המרפסות ייבנו במסגרת קורות קיימות כאשר 30 מ"ר יתווספו באמצעות ניווד זכויות משימור ועוד 12 מ"ר יתווספו מכוח תקנת חישוב שטחים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

היקף השטחים העיקריים המועברים מהמבנה לשימור

בתכנית הנוכחית מועברים 158.11 מ"ר עיקרי בשימוש מגורים ומסחר מהמגרש המוסר.

היקף השטחים המועברים בתכנית מהמבנה לשימור למגרש המקבל יותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים עפ"י הערכת שומה.

לפי הערכת שמאי העירייה מתאריך 29.10.2017 שווי הקרקע בשד' רוטשילד 29 הינו 27,645 ש"ח למ"ר.

לפי הערכת שמאי העירייה מתאריך 12.4.2018, שווי מ"ר עיקרי להמרת שטח שירות קיים לשטח עיקרי

למגורים הינו בסך 23,000 ש"ח ושווי מ"ר עיקרי אקווי משוקלל למטרת מרפסות, הינו בסך 10,000 ש"ח למ"ר.

לפיכך,

1 מ"ר בשימוש מגורים במגרש המוסר שווים 1.202 מ"ר להמרת שטח שירות קיים לשטח עיקרי למגורים במגרש המקבל.

1 מ"ר בשימוש מגורים במגרש המוסר שווים 2.764 מ"ר עיקרי למרפסות מקורות פתוחות במגרש המקבל.

סה"כ יתרת זכויות הבניה הניתנות להעברה ממבנה זה הינם 911.22 מ"ר, ע"פ תחשיב זכויות מתאריך 13.5.2018, לשווי קרקע 27,645 ש"ח למ"ר.

להלן פירוט מרכיבי זכויות הבניה הניתנות להעברה :

474.53 מ"ר בגין יתרת שטחי בניה ע"פ תוכניות תקפות.

164.99 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע.

61.42 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע.

210.28 מ"ר בגין שמירה של שווי הזכויות להעברה.

בתכנית הנוכחית מועברים סה"כ 158.11 מ"ר בגין יתרת שטחי בניה עפ"י תכניות קודמות ותמריצים, בכללם :

0 מ"ר בגין יתרת שטחי בניה ע"פ תוכניות קודמות.

96.69 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע.

61.42 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע.

0 מ"ר בגין שמירה על שווי הזכויות להעברה.

בתכנית זו אין תוספת שטחי שירות במגרש המקבל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
שם התכנית	תא/מק/4664 העברת זכויות משד' רוטשילד 29 לשד' רוטשילד 1	
מספר התכנית	507-0499145	
שטח התכנית	2.150 דונם	1.2
סיווג התכנית	תכנית מפורטת	1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (ג), 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 9

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	תל אביב-יפו
קואורדינאטה X	178330
קואורדינאטה Y	663406

1.5.2 תיאור מקום

שד' רוטשילד 29 : מצפון רח' אלנבי 114 (גוש 6921, חלקה 115), מדרום שד' רוטשילד, ממזרח רח' אלנבי, ממערב שד' רוטשילד 27 (גוש 6921 חלקה 119)

שד' רוטשילד 1 : מצפון רח' אחד העם מדרום שד' רוטשילד, ממזרח שד' רוטשילד 3 (גוש 7422 חלקה 114) ושד' רוטשילד (גוש 7422 חלקה 119) ממערב רח' התלמי יהושע

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

תל אביב-יפו - חלק מתחום הרשות : תל אביב-יפו

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תל אביב-יפו	אחד העם	8	
תל אביב-יפו	אחד העם	10	
תל אביב-יפו	אלנבי	116	
תל אביב-יפו	התלמי יהושע	9	
תל אביב-יפו	התלמי יהושע	7	
תל אביב-יפו	שד' רוטשילד	29	
תל אביב-יפו	שד' רוטשילד	1	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6921	מוסדר	חלק	117	
7422	מוסדר	חלק	116	

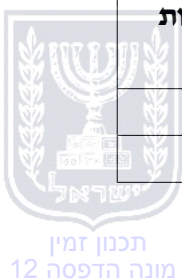
הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי



לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
24/06/2013	5524	6614	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ מק/ 4009 ממשיכות לחול.	שינוי	תא/ מק/ 4009
19/02/2006	1941	5496	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ מק/ 3579 ממשיכות לחול.	שינוי	תא/ מק/ 3579
06/07/2009	4686	5973	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 3785 ממשיכות לחול.	שינוי	תא/ 3785
27/03/2000	3005	4866	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 2198 ג ממשיכות לחול.	שינוי	תא/ 2198 ג
08/03/2015	3966	7001	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 2650 /ב. הוראות תכנית תא/ 2650 ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תא/ 2650 ב
08/12/1991	1015	3951	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 2198 א ממשיכות לחול.	שינוי	תא/ 2198 א
03/05/1985		3193	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 2198 ממשיכות לחול.	שינוי	תא/ 2198
18/12/1984		3137	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מ ממשיכות לחול.	שינוי	מ
21/04/1994	2974	4208	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ ג ממשיכות לחול.	שינוי	תא/ ג



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תא/ 1200	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 1200. הוראות תכנית תא/ 1200 תחולנה על תכנית זו.	2123	1832	03/07/1975
תא/ 216	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 216 ממשיכות לחול.	152	847	06/04/1951
תא/ 44	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 44 ממשיכות לחול.	1142		20/11/1941
תא/ 38	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 38 ממשיכות לחול.	715		02/09/1937
תמא/ 2 /4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 /2. הוראות תכנית תמא/ 4 /2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620	25/05/1997
תמא/ 23 /א /4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 23 /א /4. הוראות תכנית תמא/ 23 /א /4 תחולנה על תכנית זו.	6121	4338	12/08/2010
תמא/ 34 /ב /4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 /ב /4. הוראות תכנית תמא/ 34 /ב /4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
תא/ 5000	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 5000. הוראות תכנית תא/ 5000 תחולנה על תכנית זו.	7407	1792	22/12/2016
תתל/ 70 /א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 70 /א. הוראות תכנית תתל/ 70 /א תחולנה על תכנית זו.	7546	7716	18/07/2017



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תא/ 680	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 680. הוראות תכנית תא/ 680 תחולנה על תכנית זו.	996	829	21/02/1963



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				דניאל מסטר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250			דניאל מסטר		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2	לא
בינוי	מנחה		1	30/10/2017	דניאל מסטר	30/10/2017	נספח בינוי מנחה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	03/12/2017	דניאל מסטר	03/12/2017		לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	רוני ביזיו		לנוקס השקעות בע"מ	תל אביב- יפו	שד' רוטשילד	57	03-6007777	03-6006666	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	רוני ביזיו		לנוקס השקעות בע"מ	תל אביב- יפו	שד' רוטשילד	57	03-6007777	03-6006666	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	רוטשילד +1 רוטשילד 29	רוני ביזיו		לנוקס השקעות בע"מ	תל אביב- יפו	שד' רוטשילד	57	03-6007777	03-6006666	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	דניאל מסטר	107662	מסטר-גל אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	בית עובד	9	03-5602240	03-5602242	dani@mester- gal.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	רמזי קאווער	883		חיפה	(1)	22	04-8524038	04-8520166	ramzi883@ne tvision.net.il

(1) כתובת: רחוב אלמונטבי 22.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו היא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
מגרש מוסר	המגרש בשד' רוטשילד 29 בו בנוי מבנה לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תכנית השימור.
מגרש מקבל	חלל טכני בקומה 3 באגף הפונה לשד' רוטשילד במגדל מגורים ומשרדים מאוכלס בשד' רוטשילד 1.
תכנית השימור	תכנית תא/2650ב'
תקנות חישוב שטחים	תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים)

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור באמצעות העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות עפ"י תכנית השימור, במגרש בשד' רוטשילד 29 למגרש המקבל בשד' רוטשילד 1.
 במגרש המקבל יתווספו 177 מ"ר בשימוש מגורים. השטחים ישמשו לצורך המרת שטח משטח שירות לשטח עיקרי בקומה מס' 3.
 כל זאת במסגרת מעטפת המבנה הקיים.
 בנוסף מבוקש להוסיף 42 מ"ר עבור מרפסות פתוחות מקורות, המרפסות ייבנו במסגרת קורות קיימות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות במגרש בשד' רוטשילד 29 למגרש המקבל בשד' רוטשילד 1, עפ"י תכנית השימור 2650ב'.
- 1.1 מחיקת 158.11 מ"ר עיקרי ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות בשד' רוטשילד 29.
- 1.2 תוספת 177 מ"ר עיקרי המרה למגורים ועוד תוספת 30 מ"ר עיקרי עבור שטחים עיקריים למרפסות במגרש המקבל עפ"י תכנית השימור 2650ב'.
2. הבטחת סיום עבודות השימור במבנה לשימור בשד' רוטשילד 29, בהתאם לתכנית השימור ולהנחיות מח' השימור, כתנאי למימוש זכויות הבניה המועברות.
3. התרת מימוש זכויות הבניה המועברות במגרש המקבל ברוטשילד 1 ע"י הוספת שטח עיקרי למגורים לקומה 3 לצורך הפיכת חלל טכני משירות לעיקרי, הכל במסגרת נפח המבנה הקיים. עפ"י תכנית השימור 2650ב'.
4. התרת תוספת מרפסות בקומה 3 עפ"י סעיף 62א(א) ס"ק 5, לחוק.
5. תוספת יחיד בקומה 3 עפ"י סעיף 62א(א) ס"ק 9, לחוק.
6. הגדלת המרפסות שניתן להקים מכח תכנית זו בקומה 3 ב- 12 מ"ר מכוח תקנת חישוב שטחים.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	117, 116	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	117

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור לתכנון בעתיד	558	25.95
מגורים מסחר ותעסוקה	1,592	74.05
סה"כ	2,150	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2,143.6	100
סה"כ	2,143.6	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	<p>ביחס לרוטשילד 1 : בהתאם להוראות התכניות הראשיות בתוספת התרת מגורים בקומה שלוש (הקומה הטכנית שמעל לובי הכניסה). ביחס לרוטשילד 29 : בהתאם להוראות התכניות הראשיות.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הערות לטבלת הזכויות ביחס לשד' רוטשילד 29 :</p> <p>1. זכויות והוראות הבניה במגרש הינן ע"פ הוראות התכניות הראשיות למעט הפחתה של 158.11 מ"ר עיקרי. ביחס לשד' רוטשילד 1 :</p> <p>2. תוספת 177 מ"ר עיקרי למגורים ועוד 30 מ"ר עיקרי עבור מרפסות מקורות פתוחות במגרש המקבל ברוטשילד 1. 3. הגדלת המרפסות שניתן להקים מכוח תכנית זו בקומה 3 ב- 12 מ"ר מכוח תקנת חישוב שטחים. 4. התרת מימוש זכויות הבניה המועברות במגרש המקבל ברוטשילד 1 ע"י הוספת שטח עיקרי למגורים לקומה 3 לצורך הפיכת חלל טכני משירות לעיקרי, הכל במסגרת נפח המבנה הקיים. 5. תוספת שטח עיקרי למגורים במיקום המפורט בנספח הבינוי, תהיה במקום שטחי השירות הקיימים במיקום זה ולא ניתן יהיה לנצלם במקום אחר במגרש.</p>
ב	<p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>1. תותר תוספת יחידת דיור בקומה 3. 2. תותר תוספת של שתי מרפסות מקורות פתוחות בחזית הדרומית. 3. המרפסות ימוקמו בתוך מסגרת הקורות הקיימות. 4. עצוב המרפסות וחמרי הגמר שלהן יהיו זהים לאלו של המרפסות הקיימות בבנין. 5. מימדי המרפסות יהיו זהות לאלו של המרפסות הקיימות בקומות העליונות ביותר של הבנין.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
		מעל הכניסה הקובעת				
		מעל הכניסה הקובעת	שדות	עיקרי	גודל מגרש כללי	
(1)	(1)	(1)	(1)	1592	116	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
(2)	(2)	(2)	(2)	558	117	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) זכויות והוראות הבנייה במגרש הינן ע"פ הוראות התכניות הראשיות למעט המרה של של 177 מ"ר משטח שירות לשטח עיקרי למגורים ולמעט תוספת של 42 מ"ר שטח עיקרי עבור מרפסות מקורות פתוחות.

(2) זכויות והוראות הבנייה במגרש הינן ע"פ הוראות התכניות הראשיות למעט הפחתה של 158.11 מ"ר שטח עיקרי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי איכלוס

תנאי למתן היתר איכלוס במגרש המקבל-סיום עבודות השימור במבנה לשימור בהגב"מ בשד' רוטשילד 29 לפי הנחיות מחלקת השימור. היה ושוכנעה הועדה המקומית עי מסיבות שונות לא ניתן לעמוד בתנאי שרשום בסעיף זה, תהיה הועדה המקומית רשאית להמיר את התנאי שלעיל במתן ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת ביצוע השימור כפי שייקבע על ידי מה"ע או מי מטעמו.

6.2

הנחיות מיוחדות

הועדה המקומית תהיה רשאית לבצע רישום בפועל של הערה במגרש לשימור בהגבלות מחמירות עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011, בדבר מחיקת זכויות הבנייה שנעשית מכח תכנית זו.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי

